



## PÕLVA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põlva

15.07.2019 nr 1-4/51

#### **Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneeringu koostaja on OÜ Raid Invest (registrikood 11600080, planeerija Karin Raid, kutsetunnistuse nr 105743). Detailplaneeringu tellija ning planeeringu koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise algatamisel oli detailplaneeringu koostamise eesmärgiks etappidena rajada Aasa tn 5a katastriüksusele kolm korterelamut – üks 4-korruseline ja kaks 3-korruselist hoonet. Põlva Vallavalitsuse 4. juuli 2018. a korraldusega nr 2-3/448 "Põlva linnas Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" võeti Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 23.07–06.08.2018 ning avalik arutelu 28.08.2018. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Põlva valla kodulehel ning Põlva Vallavalitsuses aadressil Võru tn 1, Põlva. Teade detailplaneeringu vastuvõtmise, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta saadeti koostöö tegijatele ja kaasatavatele kirjalikult 09.07.2018. Teade avaldati maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 05.07.2018 ja valla kodulehel 06.07.2018. Maakonnalehes Põlva Koit ilmus 19.07.2018 artikkel planeeringuga kavandatu kohta koos informatsiooniga avaliku väljapaneku ja -arutelu kohta.

Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringulahenduse kohta kaks arvamust, üks arvamus esitati pärast avaliku väljapaneku lõppu. Aasa tn 5a detailplaneeringu avalik arutelu toimus 28.08.2018. Avaliku arutelu tulemusel võeti üks arvamus tagasi, teiste osas jäid arvamuse esitajad ja Põlva Vallavalitsus eriarvamusele.

Põlva Vallavalitsus esitas 11.09.2018 detailplaneeringu koos teabega arvestamata jäänud kirjalike arvamuste kohta Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. 23.10.2018 toimus Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Põlva talituses ärakuulamine, kuhu kutsuti seisukohtade ärakuulamiseks detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja Põlva Vallavalitsuse esindajad. Kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja Põlva Vallavalitsus ei saavutanud ärakuulamise käigus detailplaneeringu vastuvõetud lahenduse osas kokkulepet. Rahandusministeerium tagastas Aasa tn 5a detailplaneeringu 14.11.2018 edasiseks menetlemiseks kohalikule omavalitsusele põhjendusega, et detailplaneering ei ole vastavuses riigihalduse ministri 29.10.2018 heaks kiidetud Põlva valla üldplaneeringuga 2029+. Aasa tn 5a detailplaneeringut koostati samaaegselt Põlva valla üldplaneeringu 2029+ koostamisega.

Põlva valla üldplaneering 2029+ kehtestati Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine". Üldplaneeringus on planeeringuala määratud korterelamute maaks (tähis E2), planeeringuala asub Põlva linnas, Käisi-Piiri asumis. Põlva valla üldplaneering 2029+ sätestab Käisi-Piiri asumis E2 elamualadel

minimaalseks krundi suuruseks 4000 m<sup>2</sup>, uute hoonete korruselisuseks 3 korrust ja krundi koormusindeksiks (krundi pindala ja korterite arvu suhe) 200.

Pärast Rahandusministeeriumi poolt Aasa tn 5a detailplaneeringu tagastamist 2018. aasta novembrikuus koostati alale uus lahendus. Uue planeeringulahenduse kohaselt on alale kavandatud kaks kortermaja – üks 3-korruseline ning üks 4-korruseline, kokku kuni 24 korterit. Loobuti kolmandast kortermajast.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajadusel sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 2 kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrgusepiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist ja detailplaneeringu kohustusega alade ja juhtude muutmist.

Aasa tn 5a detailplaneeringuga kavandatakse ühe 4-korruselise ja ühe 3-korruselise kortermaja ning neid teenindavate parklate ja juurdepääsude rajamist. Planeeringuala krundi suurus on 4336 m<sup>2</sup> ning see vastab üldplaneeringuga seatud krundi minimaalsuurusele. Krundi pindala ja planeeritavate korterite suhe on 180,6, jäädes väikemaks üldplaneeringuga seatud koormusindeksist 200. Aasa tn 5a detailplaneeringuga kavandatav 4-korruseline korterelamu ületab Põlva valla üldplaneeringuga 2029+ seatud kõrgusepiirangut ning seega on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 alusel kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Vastavalt planeerimisseaduse §-dele 82 ja 83 korraldati detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek ajavahemikul 21.12.2018–25.01.2019 ning avalik arutelu 31.01.2019. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Põlva valla kodulehel ning Põlva Vallavalitsuses aadressil Võru tn 1, Põlva. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati koostöö tegijaid ja kaasatavaid kirjalikult 06.12.2018. Teade avaldati maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 06.12.2018, valla kodulehel 04.12.2018 ja Põlva valla infolehes Põlva Teataja 20.12.2018.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal esitati üks kirjalik arvamus, milles paluti lahendada parkimiskorralduse ja liikuvuse seonduvad teemad, arvestades kaasaegseid linnaplaneerimise põhimõtteid, säilitades piirkonna väärtusi ja keskkonda. Avaliku arutelu tulemusena parkimiskohti alal ei vähendatud, kuid need paigutati planeeringualal ümber selliselt, et säiliks võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Arvamuse esitaja nõustus arutelul pakutud lahendusega, korrigeeritud lahendus esitati arvamuse esitajale tutvumiseks 08.02.2019. Teave avalikustamise tulemuste kohta avaldati ajalehes Lõunaleht 14.02.2019, valla kodulehel 06.02.2019 ja Põlva valla infolehes Põlva Teataja 2019. aasta veebruarikuu numbris.

Detailplaneeringu koostamisse kaasati naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja planeeringuala tehnoorkude valdajad. Piirnevate kinnisasjade omanikele aadressil Aasa tn 7, Piiri tn 12 ja Aasa tn 5 saadeti detailplaneeringu uus lahendus tutvumiseks korteriühistute kaudu, kinnisasjade omanikele aadressil Aasa tn 10, Lille tn 1 ja Aasa tn 8a ning rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Põlva talitusele ja tehnoorkude valdajatele esitati planeeringulahendus tutvumiseks ja arvamuse andmiseks 26.02.2019, samal kuupäeval esitati detailplaneering kooskõlastamiseks Päästeametile. Piirnevate kinnisasjade omanikud ja teised kaasatud isikud ei esitanud 30 päeva jooksul kirjalikke arvamusi.

Planeerimisseaduse § 85 lõike 2 kohaselt loetakse planeering kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist. Planeerimisseaduse § 85 lõike 2 alusel loetakse Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneering kooskõlastatuks.

Põlva Vallavolikogu 18. aprilli 2019. a otsusega nr 1-3/24 "Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" võeti detailplaneering vastu. Vastavalt planeerimisseaduse §-dele 87 ja 88, korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 10.05.2019–10.06.2019 ning avalik arutelu 13.06.2019. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Põlva valla kodulehel ning Põlva Vallavalitsuses aadressil Võru tn 1, Põlva. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati koostöö tegijaid ja kaasatavaid kirjalikult 24.04.2019. Teade avaldati maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 25.04.2019, valla kodulehel 22.04.2019 ja Põlva valla infolehes Põlva Teataja 23.04.2019.

Detailplaneering sisaldab Põlva valla üldplaneering 2029+ muutmise ettepanekut, mille järgi Käisi-Piiri asumis, Aasa tn 5a krundil määratakse hoonete korruselisus ja krundi koormusindeks detailplaneeringuga, lähtudes lähiümbruses olemasolevate hoonete vastavatest näitajatest. Üldplaneeringuga on Käisi-Piiri asumis hoonete suurimaks maapealseks korruselisuseks määratud 3–5 korrust tingimusega, et uute hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm ning olemasolevatel kuni viis. Üldplaneeringuga määratud maa kasutamise juhtotsarvet ei muudeta, tegemist on korterelamute maaga (üldplaneeringus tähis E2).

Käisi-Piiri piirkond on mitmekesine, piirkonna lõunaosas (Piiri ja Aasa tänav) asuvad kuni 5-korruselised korterelamud, põhjaosas kuni 2-korruselised väikeelamud. Aasa tn 5a katastriüksus piirneb põhja poolt Aasa tn 5 katastriüksusega millel asub 3-korruseline korterelamu, krundi idaküljel, aadressil Piiri tn 12, asub 5-korruseline korterelamu, samasuguse mahuga hooned on läheduses veelgi - Piiri tn 6, Aasa tn 4. Planeeringualast kirde- ja kagu suunda jäävad 3-korruselised korterelamud, lõunas asub 2-korruseline ridaelamu aadressiga Aasa tn 10 ja edela-lääne suunda jäävad 2-korruselised üksikelamud. Kõrvalasuvate hoonete kõrgusi järgides ning luues sujuvamat üleminekut 5-korruselisel kortermajalt 2-korruseliste üksikelamutele Lille tänava ääres, on Aasa tn 5a katastriüksusele kavandatud kaks kortermaja: põhja poole 4-korruseline ning lõuna poole 3-korruseline. Planeeritud korterelamud oma korruselisusega moodustavad sujuva ülemineku olemasolevatelt 5-korruselistelt kortermajadelt Piiri tänaval ridamajadele ja üksikelamutele Aasa ning Lille tänaval. Samalaadse ülemineku olemasolevatelt kortermajadelt üksikelamutele annab krundi pindala ja planeeritavate korterite suhtarv 180,6 mis jääb alla üldplaneeringuga kehtestatud suhtarvust 200. Planeeritav koormusindeks krundil on siiski suurem, kui piirkonna keskmine näitaja 155,6. Uute kortermajade elanike kasutusse jääb rohkem krundi pinda kui keskmiselt ümbritsevate korterelamu kruntide elanikel.

Põlva vald on kahaneva elanikkonnaga piirkond, samuti väheneb elanike arv Põlva linnas, olles 10 aastaga vähenenud pea tuhande võrra. Elanikkonna vähenemise põhjuseteks on nii loomulik iive kui väljaränne. Olles maakondlikuks keskuseks, ei suuda Põlva linn siiski pakkuda piisavalt atraktiivseid töökohti kohapeal ega ka kaasaegsetele nõudmistele vastavaid eluruumi. Kahekümne aasta jooksul ei ole linna ehitatud ühtegi uut korterelamut. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb võimalusel eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning arvestama olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Üleriigiline planeering "Eesti 2030+" seab eesmärgiks kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonna tagamise kõikjal Eestis ning selle eesmärgi täitmiseks on sätestatud linnaruumi kompaktsuse tõstmise põhimõtte. Põlva maakonnaplaneering 2030+ seab eesmärgiks

suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Põlva linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Kompaktne linnaline asustus võimaldab hoida tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutused võimalikult madalal tasemel. Luues Põlva linna mitte üksnes töökohti vaid ka kaasaegseid eluruume, säilitatakse kesklinna elujõulisus ning tagatakse seeläbi elukvaliteeti ka maalistes piirkondades. Eeltoodud eesmärkide saavutamiseks on ressursisäästlikum lahendus pigem kõrgemate, keskkonda sobivate, korterelamute rajamine ning seetõttu tehakse Aasa tn 5a detailplaneeringuga ettepanek muuta Põlva valla üldplaneeringut ja lubada Aasa tn 5a katastriüksusele ühe 4-korruselise korterelamu püstitamist. Põlva Vallavalitsuse ja planeeringu kehtestamisest huvitatud isiku vahel on 14.08.2018 sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt kannab huvitatud isik kõik detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kulud. Huvitatud isik tagab omal kulul detailplaneeringu elluviimiseks vajalike juurdepääsuteede projekteerimise ja väljaehitamise, välja arvatud Aasa tn 5a kinnisasja piiridest välja jääva perspektiivse sadeveekanalisisatsiooni ja kõnnitee rajamise kulud. Planeeringukohaste juurdepääsude välja ehitamine Aasa tänavalt on planeeringujärgsete korterelamute ehitusloa taotlemise eelduseks.

Planeering näeb ette Aasa tn 5a katastriüksusele ühe 3-korruselise ning ühe 4-korruselise püstitamist ning parkimiskohtade rajamist, mahasõidud on kavandatud Aasa tänavalt. Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema kõrghaljastatud, piirdeid rajada ei ole lubatud. Planeering näeb ette ala idaservas asuva jalgte e säilimise ja sellel vaba liikumise tagamise.

Detailplaneering on heaks kiidetud Rahandusministeeriumi 11.07.2019 kirjaga nr 14-11/4191-2, sama kirjaga on antud nõusolek Põlva valla üldplaneering 2029+ muutmiseks.

Detailplaneering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest (situatsiooni joonis; planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete seoste joonis; olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrgud; planeeringu mahuline illustratsioon), mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku ning on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

Lähtudes eelnevast ning planeerimisseaduse § 86 lõike 1 alusel, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Põlva linnas Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Raid Invest, planeerija Karin Raid, töö nr 55/17) vastavalt lisale. Planeeringu elluviimine peab toimuma vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 6.13 "Planeeringu rakendamise võimalused" ning sõlmitud taristu väljaehitamise kokkuleppele.

2. Põlva Vallavalitsusel korraldada planeeringu kehtestamise teate ilmumine Põlva valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes ning Põlva Vallavalitsuse infolehes Põlva Teataja ja ajalehes Lõunaleht 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates ning planeeringu kehtestamisest puudutatud isikute teavitamine.

3. Põlva Vallavalitsusel korraldada kehtestatud planeeringu edastamine Rahandusministeeriumi riigihalduse ministrile ja riigi maakatastri pidajale 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsuse peale võib esitada Põlva Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitama kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Lennart Liba

Vallavolikogu esimees

## Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 15.07.2019 otsuse eelnõu nr 1-4/51 "Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine" juurde

### Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Põlva Vallavalitsuse 03.05.2017 korraldusega nr 2-3/240 "[Aasa tn 5a detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise](#)" algatati Aasa tn 5a kinnisasja omaniku ettepanekul detailplaneeringu koostamine Põlva linnas Aasa tn 5a katastriüksusel (katastritunnus [62001:002:0102](#)) ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala suurus on ca 4500 m<sup>2</sup> ning see hõlmab Põlva linnas Aasa tn 5a katastriüksust (katastritunnus [62001:002:0102](#), maa kasutamise sihtotstarve 100% elamumaa) ja osaliselt Aasa tänav T1 katastriüksust (katastritunnus [62001:002:0047](#), maa kasutamise sihtotstarve 100% transpordimaa). Teade detailplaneeringu algatamisest avaldati Ametlikes Teadaannetes 10.05.2017, Põlva valla kodulehel 11.05.2017, maakonnalehes Põlva Koit 16.05.2017 ning vallalehes Põlva Teataja 25.05.2017. Piirnevate kinnisasjade omanikke aadressil Aasa tn 7, Piiri tn 12 ja Aasa tn 5 teavitati korteriühistute kaudu 24.05.2017 ja kinnisasjade omanikke aadressil Aasa tn 10, Lille tn 1 ja Aasa tn 8a 25.05.2017.

Detailplaneeringu koostaja on OÜ Raid Invest (registrikood 11600080, planeerija Karin Raid, kutsetunnistuse nr 105743). Detailplaneeringu tellija ning planeeringu koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus.

Algamisel oli detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on etappidena rajada Aasa tn 5a katastriüksusele kolm korterelamut, üks 4-korruseline ja kaks 3-korruselist hoonet.

Detailplaneeringu põhilahendusele andsid nõusoleku koostöö tegijad: Elektrilevi OÜ 26.07.2017, Aktsiaselts Põlva Soojus 27.07.2017, aktsiaselts PÕLVA VESI 07.08.2017 ja 11.05.2018 ning Telia Eesti AS 25.07.2017. Detailplaneeringu koostamisse kaasati naabruses asuvate kinnisasjade omanikud, kellede korteriühistute esindajatele planeeringu koostaja saatis planeeringulahenduse tutvumiseks e-kirjaga. Aasa tn 7 (katastritunnus [62001:002:0317](#)) korteriühistu juhatuse liige andis 10.08.2017 e-kirjaga teada korteriühistu nõusolekust. Aasa tn 5 (katastritunnus [62001:002:0287](#)) korteriühistule saadeti detailplaneering tutvumiseks e-kirjaga 01.12.2017, korteriühistu kirjale ei vastanud. Piiri tn 12 (katastritunnus [62001:002:0273](#)) korteriühistule saadeti detailplaneering tutvumiseks e-kirjaga 01.12.2017, korteriühistu kirjale ei vastanud. Aasa tn 10 (katastritunnus [62001:002:0113](#)) korterite omanikele saadeti planeering tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Põlva Vallavalitsuse poolt 11.01.2018. Aasa tn 10 omanikud andsid ühiselt 23.01.2018 kirjaga teada, et on planeeritavale ehitustegevusele Aasa tn 5a katastriüksusel vastu. Aasa tn 10 omanike peamiseks murekohaks oli, et Aasa tänaval puudub kõnnitee ning jalakäijate ohutu liiklemine ei ole tagatud. Pärast kooskõlastamisi ja naabrite kaasamist alustati Põlva Vallavalitsuse poolt Aasa tänava äärde jalgtee ja sademeveekanaliseerimise projekterimist ning sellest tulenevalt täiendati planeeringulahendust. Koos detailplaneeringu algatamisega kinnitati 03.04.2017 korraldusega nr [2-3/240](#) lähteseisukohad planeeringu koostamiseks. Lähteseisukohtade kohaselt tuli katusekalde planeerida selliselt, et need oleksid piirkonnale omased. Põlva Vallavalitsuse 28.11.2017 kirjaga nr [7-1/17-76-2](#) on planeeringu koostajale antud seisukoht, et alale 0<sup>0</sup> katusekaldega hooneid tohib rajada siis, kui hooneid ehitatakse rohkem kui üks. Planeeringulahendust täpsustati parkimiskohtade arvu osas, lubatud piirdeaia kõrguse ja ulatuse osas. Planeeringu seletuskirja lisati planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning arendajaga on sõlmitud kokkulepe planeeringukohase taristu väljaehitamiseks (leping nr 7-1/18-62-1). Detailplaneering kooskõlastati ja saadeti kaasatavatele arvamuse andmiseks sellise planeeringulahendusega, kus puudus võimalus liituda sademeveekanaliseerimisega ning Aasa tänava äärde ei olnud jalgteed ette nähtud. Planeeringu põhilahendusega on kindlaks määratud kolme kortermaja, neid teenindavate parklate ja juurdepääsude asukohad. Lisatud võimalus liituda sademeveekanaliseerimisega, jalgtee Aasa tänaval, lubatud lamekatust, piirdeaia asukoht ja planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord ei muuda Aasa tn 5a katastriüksuse

detailplaneeringu põhilahendust. Tuleohutusnõudeid käsitlevat peatükki muudatus ei puuduta ning seepärast ei ole Päästeametiga teistkordne kooskõlastamine vajalik. Samuti ei muutu planeeringulahendus välisvalgustuse, elektri-, side- ja soojavarustuse osas ning Elektrilevi OÜ-ga, Telia Eesti AS-ga ja Aktsiaseltsiga Põlva Soojus teistkordne kooskõlastamine ei ole vajalik. Aktsiaseltsiga PÕLVA VESI on detailplaneering teistkordselt kooskõlastatud 11.05.2018, pärast sademeveekanalisisatsiooni lisamist planeeringulahendusele.

Põlva Vallavalitsuse 04.07.2018 korraldusega nr 2-3/448 "[Põlva linnas Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine](#)" võeti Aasat tn 5a katastriüksuse detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu vastuvõtmisega kinnitas kohalik omavalitsus, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ([planeerimisseaduse](#) § 134). Detailplaneeringu vastavust üldplaneeringule kinnitati ka planeeringu algatamisel.

Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati 23.07.–06.08.2018 ning avalik arutelu 28.08.2018. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda [Põlva valla kodulehel](#) ning vallavalitsuse ruumides Võru tn 1. Detailplaneeringu vastuvõtmisest, avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teatati koostöö tegijatele ja kaasatavatele 09.07.2018 [kirjaga](#), maakondliku levikuga ajalehes Lõuna Leht avaldati teade 05.07.2018 ja valla kodulehel 06.07.2018. Maakonnalehes Põlva Koit ilmus 19.07.2018 artikkel planeeringuga kavandatu kohta koos informatsiooniga avaliku väljapaneku ja -arutelu kohta. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringulahenduse kohta kaks arvamust. 06.08.2018 esitas arvamuse T. Põld ning samal kuupäeval esitati Aasa tn 10 elanike nimel arvamus 8 allkirjaga. Samal kuupäeval teatas Põlva Vallavalitsus arvamuse esitajatele avaliku arutelu toimumise aja ja koha (kiri nr 7-1/18-83-2 ja 7-1/18-84-2). T. Põllu arvamusele vastas vallavalitsus 08.08.2018 kirjaga nr 7-1/18-84-3 ja Aasa tn 10 elanikele 16.08.2018 kirjaga nr 7-1/18-83-3. Pärast avaliku väljapaneku lõppu, 13.08.2018, esitas arvamuse M. Kuusik. Vaatamata asjaolule, et arvamus esitati pärast avaliku väljapaneku lõppu, teatati esitajale 16.08.2018 kirjaga nr 7-1/18-85-2 avaliku arutelu toimumise aeg ja koht ning anti vastus arvamusele 24.08.2018 kirjaga nr 7-1/18-85-3.

Aasa tn 5a detailplaneeringu avalik arutelu toimus 28.08.2018 Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuse salongis. Arutlusel olid kõik esitatud arvamused, ka hiljem laekunud. Avaliku arutelul kokkulepitu alusel muudeti planeeringulahendust positsioon 3 osas selliselt, et muudeti kavandatud juurdepääsu asukohta kavandatud 9-kohalisele parklale ja täpsustati nõudeid positsioon 2-le ettenähtud piirdele. T. Põld võttis oma arvamuse tagasi (registreeritud 30.08.2018 nr 7-1/18-84-4). Teiste osas jäid arvamuse esitajad ja Põlva Vallavalitsus eri arvamusele. Põlva Vallavalitsus esitas detailplaneeringu Rahandusministeeriumile 11.09.2018 kirjaga nr [7-1/18-93-1](#) heakskiitmiseks koos teabega arvestamata jäänud kirjalike arvamuste kohta. L. Lepp esitas Aasa tn 10 elanike nimel arvamuse 06.08.2018, esitades hiljem arvamuse koos 8 isiku allkirjaga. Aasa tn 10 kinnisasjade omanikele saadeti 06.08.2018 kirjaga nr 7-1/18-83-2 teade avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta. Arvamusele allakirjutanutele vastati 16.08.2018 kirjaga nr 7-1/18-83-3. Esitatud arvamust käsitleti avalikul arutelul ning arutelul lepidi kokku planeeringulahenduse muutmise osas. Avaliku arutelu tulemusel muudetud planeeringulahendus saadeti Aasa tn 10 elanikke esindavale L. Lepale, kes 05.09.2018 e-kirjaga teatas, et ei ole lahendusega nõus. M. Kuusik esitas arvamuse pärast avaliku väljapaneku lõppu, 13.08.2018. Esitatud arvamusele anti vastus 24.08.2018 kirjaga nr 7-1/18-85-3 ning arvamust käsitleti avalikul arutelul 28.08.2018 põhjusel, et arvamuses vaidlustati planeeringu menetlemise liiki ning seega ka avaliku väljapaneku kestvust. M. Kuusik esitas 29.08.2018 veelkord oma seisukohad, jäädes eriavamusele nii planeeringu menetluse kui lahenduse osas.

23.10.2018 toimus Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Põlva talituses osapoolte nõupidamine, kuhu kutsuti seisukohtade ärakuulamiseks detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja kohaliku omavalitsuse esindajad. Kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja kohalik omavalitsus ei saavutanud ärakuulamise käigus detailplaneeringu

vastuvõetud lahenduse osas kokkulepet. Põlva Vallavalitsus jäi seisukohale, et planeeringuga kavandatud 5-kohaline parkla Aasa tn 10 elamu ees ei suurenda liikluskoormust sellisel määral, et muutuksid elutingimused Aasa tn 10 elamus või et maja ette tekiks suure liikluskoormusega ristmik. Avalikul arutelul selgelt väljendatud ettepaneku alusel muudeti 9-kohalise parkla juurdepääsu asukohta on muudetud, millega Aasa tn 10 elanikke esindav L. Lepp ei nõustunud (kiri 05.09.2018). Samuti jäi Põlva Vallavalitsus seisukohale, et Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneeringut on õigesti menetletud. Aasa tn 5a detailplaneeringu algatamisel ja koostamise ajal kehtis „Põlva linna üldplaneering aastani 2015“ ning planeeringu algatamisel sedastati, et tegemist on üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga. [Algatamise korralduses](#) viidati Põlva linna üldplaneeringule, mis soovituslikult näeb piirkonnas ette kuni 3-korruselise hoonestuse. Lähtudes olemasolevast olukorrast piirkonnas, leidis Põlva Vallavalitsus detailplaneeringu algatamisel, et Aasa tn 5a detailplaneeringu eesmärk on Põlva linna üldplaneeringuga kooskõlas. Vaidlus käis selle üle, kuidas tõlgendatakse vastuolu ja sõnastusi Põlva linna üldplaneeringu seletuskirjas ja joonistel. Põlva linna üldplaneeringu joonisel ([leppemärgid](#)) oli [Käisi-Piiri piirkonna](#) joonisel ookerkollase värviga tähistatud ala selgituseks: "2 3 korruselised korter- & ridaelamud + I k. ärimaa (ER/EK/Ä)". M. Kuusiku arvamuse kohaselt (13.08.2018, 29.08.2018 ning Rahandusministeeriumis toimunud nõupidamisel 23.10.2018) oli Põlva linna üldplaneeringuga lubatud alale püstitada 2–3 korruselisi korterelamuid, Põlva Vallavalitsuse tõlgendusel aga oli lubatud veel üks lisakorrus ärilisel otstarbel. Lisaks esitas M. Kuusik arvamuse (29.08.2018), et planeeritava ala hoonestuslaad ega -tihedus ei haaku kuidagi väljakujunenud elukeskkonnaga. Põlva Vallavalitsus jäi seisukohale, et haljastusega kombineeritud osaline piire ei ole sama, mis "tara või aiaga eraldatud piirkond". Terviklikult välja kujunenud ehitatud keskkond on kahtlemata väärtus, aga olemasoleva kopeerimine (olemasolevatega samas mahus korterelamu) ei pruugi alati parandada elukeskkonda.

Rahandusministeerium tagastas Aasa tn 5a detailplaneeringu 14.11.2018 kirjaga nr [14-11/8536-1](#) edasiseks menetlemiseks kohalikule omavalitsusele põhjendusega, et detailplaneering ei ole vastavuses riigihalduse ministri 29.10.2018 kirjaga nr [14-11/6458-3](#) heaks kiidetud [Põlva valla üldplaneeringuga 2029+](#). Riigihalduse minister on oma 14.11.2018 kirjas sedastanud, et kuigi joonisel ja planeeringu seletuskirjas on soovituslik hoonete kõrgus kuni 3 korrust, on kohalik omavalitsus üldplaneeringu lahendusega andnud võimaluse piirkonna arendamisel ka 4-korruseliste hoonete ehitamiseks: joonisel on tähistatud Aasa tn 5a detailplaneeringu ala 2- ja 3-korruselised korter- ja ridaelamud + I korrus ärimaa. Kuna aga Aasa tn 5a detailplaneeringut koostati samaaegselt Põlva valla üldplaneeringu 2029+ koostamisega ja üldplaneering oli juba riigihalduse ministrilt heakskiidu saanud, siis peab detailplaneering vastama ka sellele üldplaneeringule.

Põlva valla üldplaneering 2029+ kehtestati Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 "[Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine](#)". Üldplaneeringus on planeeringuala määratud korterelamute jaoks (tähis E2), planeeringuala asub Põlva linnas, Käisi-Piiri asumis. Põlva valla üldplaneering 2029+ sätestab Käisi-Piiri asumis E2 elamualadel minimaalseks krundi suuruseks 4000 m<sup>2</sup>, uute hoonete korruselisuseks 3 korrust ja krundi koormusindeksiks (krundi pindala ja korterite arvu suhe) 200.

Pärast Rahandusministeeriumi poolt Aasa tn 5a detailplaneeringu tagastamist 2018. aasta novembris koostati alale uus lahendus ning detailplaneeringu koostamisele rakendatud üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Uue planeeringulahenduse järgi on alale kavandatud kaks kortermaja: üks 3-korruseline ning üks 4-korruseline, kokku kuni 24 korterit. Loobuti kolmandast kortermajast.

[Planeerimisseaduse](#) (edaspidi PlanS) § 142 lõige 1 sedastab, et detailplaneering võib põhjendatud vajadusel sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 2 järgi loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud hoonestuse



kõrgusepiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist ja detailplaneeringu kohustusega alade ja juhtude muutmist.

PlanS § 142 lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

PlanS § 142 lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Põlva Vallavalitsuse 03.05.2017 korraldusega nr 2-3/240 "[Aasa tn 5a detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine](#)" algatati Aasa tn 5a detailplaneeringu koostamine ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Nimetatud korraldusega andis Põlva Vallavalitsuse eelhinnangu, mille kohaselt kavandatava tegevuse elluviimisega eeldatavalt ei kaasne olulisi mõjusid keskkonnale ning keskkonnamõju hindamine ei ole vajalik. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel küsis Põlva Vallavalitsus 20.04.2017 kirjaga nr [7-1/17-24-1](#) Keskkonnaameti seisukohta, kes 28.04.2017 kirjaga nr [6-3/17/5093-2](#) andis seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku teinud R. Peedomaaga sõlmis Põlva Vallavalitsus 07.08.2017 lepingu nr 7-1/17-39-1 detailplaneeringu koostamise tellimise ja rahastamise õiguste üleandmise kohta.

PlanS § 130 sätestab järgneva:

### **§ 130. Haldusleping huvitatud isikuga**

*(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.*

*(2) Käesoleva paragrahvi lõiget 1 ei kohaldata, kui:*

*1) planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut;*

*2) planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut;*

*3) planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi;*

*4) planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks.*

*(3) Taotletud planeeringuala muutmine planeeringu algatamisel on lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Kui planeeringu koostamise korraldaja muudab planeerimismenetluses taotluse eset, sealhulgas laiendab esialgselt taotletud planeeringuala, siis on huvitatud isikul õigus nõuda planeeringu koostamise korraldajalt planeeringu koostamiseks või koostamise tellimiseks täiendavate kulutuste kandmise proportsionaalset jagamist planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel.*

*(4) Kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on planeerimisalase tegevuse korraldajal õigus haldusleping ühepoolset lõpetada halduskoostõöseaduses sätestatud alustel. Nimetatud juhul võib teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.*

*(5) Kui planeerimisalase tegevuse korraldaja on sõlminud huvitatud isikuga halduslepingu detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmiseks ja planeeringu koostamisel ilmnevad käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhud või vajadus üldplaneeringut muuta, tuleb haldusleping lõpetada.*

06.11.2018 kirjaga nr 7-1/18-121-1 lõpetas Põlva Vallavalitsus 07.08.2017 sõlmitud detailplaneeringu koostamise tellimise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingu nr 7-1/17-39-1.

PlanS § 4 lõike 2<sup>1</sup> järgi võib planeeringu koostamise korraldaja ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu tellimise ja käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga. Eeltoodust johtuvalt sõlmis Põlva Vallavalitsus 10.12.2018 Raido Peedomaaga ja OÜ Raid Invest esindajaga lepingu detailplaneeringu koostamiseks ja kulude kandmiseks (leping nr 7-1/18-134-1). Raido Peedomaa ja Põlva Vallavalitsuse vahel on sõlmitud ka haldusleping (14.08.2018 nr 7-1/18-62-1) detailplaneeringukohase taristu väljaehitamiseks.

Aasa tn 5a detailplaneeringuga kavandatakse ühe 4-korruselise ja ühe 3-korruselise kortermaja ning neid teenindavate parklate ja juurdepääsude rajamist. Planeeringuala krundi suurus on 4336 m<sup>2</sup> ning see vastab üldplaneeringuga seatud krundi minimaalsuurusele.

Krundi pindala ja planeeritavate korterite suhe on 180,6, jäädes väikemaks üldplaneeringuga seatud koormusindeksist 200. Aasa tn 5a detailplaneeringuga kavandatav üks korterelamu ületab [Põlva valla üldplaneeringuga 2029+](#) seatud kõrgusepiirangut ning seega on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

Detailplaneering sisaldab [Põlva valla üldplaneeringuga 2029+](#) muutmise ettepanekut, mille järgi Käisi-Piiri asumis, Aasa tn 5a krundil määratakse hoonete korruselisus ja krundi koormusindeks detailplaneeringuga, lähtudes lähiümbruses olemasolevate hoonete vastavatest näitajatest. Üldplaneeringuga on Käisi-Piiri asumis hoonete suurimaks maapealseks korruselisuseks määratud 3–5 korrust tingimusega, et uute hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm ning olemasolevatel kuni viis. Üldplaneeringuga määratud maa kasutamise juhtotsarvet ei muudeta, tegemist on korterelamute maaga (üldplaneeringus tähis E2).

Käisi-Piiri piirkond on mitmekesine, piirkonna lõunaosas (Piiri ja Aasa tänav) asuvad kuni 5-korruselised korterelamud, põhjaosas kuni 2-korruselised väikeelamud. Aasa tn 5a katastriüksus piirneb põhja poolt Aasa tn 5 katastriüksusega millel asub 3-korruselise korterelamu, krundi idaküljel, aadressil Piiri tn 12, asub 5-korruselise korterelamu, samasuguse mahuga hooned on läheduses veelgi - Piiri tn 6, Aasa tn 4. Planeeringualast kirde- ja kagu suunda jäävad 3-korruselised korterelamud, lõunas asub 2-korruselise ridaelamu aadressiga Aasa tn 10 ja edela-lääne suunda jäävad 2-korruselised üksikelamud. Kõrvalasuvate hoonete kõrgusi järgides ning luues sujuvat üleminekut 5-korruselisel kortermajalt 2-korruselisele üksikelamutele Lille tänava ääres, on Aasa tn 5a katastriüksusele kavandatud kaks kortermaja: põhja poole 4-korruselise ning lõuna poole 3-korruselise. Planeeritud korterelamud oma korruselisusega moodustavad sujuva ülemineku olemasolevatelt 5-korruselisel kortermajadelt Piiri tänaval ridamajadele ja üksikelamutele Aasa ning Lille tänaval.

Samalaadse ülemineku olemasolevatelt kortermajadelt üksikelamutele annab krundi pindala ja planeeritavate korterite suhtarv 180,6 mis jääb alla [üldplaneeringuga](#) kehtestatud suhtarvust 200. Planeeritav koormusindeks krundil on siiski suurem, kui piirkonna keskmine näitaja 155,6. Näiteks Aasa tn 5 krundi koormusindeks on 174,6, Piiri tn 12 krundil 110,1, Aasa tn 7209. Uute kortermajade elanike kasutusse jääb rohkem krundi pinda kui keskmiselt ümbritsevate korterelamu kruntide elanikel.

Põlva vald on kahaneva elanikkonnaga piirkond, samuti väheneb elanike arv Põlva linnas, olles kümne aastaga vähenenud pea tuhande võrra. Elanikkonna vähenemise põhjusteks on nii loomulik iive kui väljaränne. Olles maakondlikuks keskuseks, ei suuda Põlva linn siiski pakkuda piisavalt atraktiivseid töökohti kohapeal ega ka kaasaegsetele nõudmistele vastavaid eluruume. Kahekümne aasta jooksul ei ole linna ehitatud ühtegi uut korterelamut. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb võimalusel eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning arvestama olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste

dokumentidega. [Üleriigiline planeering "Eesti 2030+"](#) seab eesmärgiks kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonna tagamise kõikjal Eestis ning selle eesmärgi täitmiseks on sätestatud linnaruumi kompaktsuse tõstmise põhimõte. [Põlva maakonnaplaneering 2030+](#) seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Põlva linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Kompaktne linnaline asustus võimaldab hoida tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutused võimalikult madalal tasemel. Luues Põlva linna mitte üksnes töökohti vaid ka kaasaegseid eluruumi, säilitatakse kesklinna elujõulisus ning tagatakse seeläbi elukvaliteeti ka maalistes piirkondades. Eeltoodud eesmärkide saavutamiseks on säästlikumaks lahenduseks pigem kõrgemate, keskkonda sobivate, korterelamute rajamine ning seetõttu tehakse Aasat tn 5a detailplaneeringuga ettepanek muuta Põlva valla üldplaneeringut ja lubada sellele katastriüksusele ühe 4-korruselise korterelamu püstitamist. Vajadust ja huvi uute elamispindade järele näitab ka asjaolu, et 28.08.2018 toimunud avalikul arutelul osales inimesi, kes huvitusid korterite eeldatavast valmimisajast ning hinnast.

Vastavalt PlanS §-dele 82 ja 83, korraldati detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek 21.12.2018–25.01.2019 ning avalik arutelu 31.01.2019. PlanS § 82 lõike 3 järgi kestab planeeringu avalik väljapanek vähemalt 30 päeva.

Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda [Põlva valla kodulehel](#) ning vallavalitsuse ruumides Võru tn 1. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teatati koostöö tegijatele ja kaasatavatele 06.12.2018 [kirjaga](#), maakondliku levikuga ajalehes Lõuna Leht avaldati teade 06.12.2018, valla kodulehel 04.12.2018 ja vallalehes Põlva Teataja 20.12.2018.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal, 25.01.2019, esitas M. Kuusik kirjaliku arvamuse, milles palus lahendada parkimiskorralduse ja liikuvuse seonduvad teemad, arvestades kaasaegseid linnaplaneerimise põhimõtteid, säilitades piirkonna väärtusi ja keskkonda. Põlva Vallavalitsus vastas M. Kuusikule 30.01.2019 kirjaga nr [7-1/18-137-3](#) ning selgitas järgmist: "*Põlva linnas on oluline leida tasakaal ja sobivad lahendused, et luua turvalised liikumisvõimalused jalakäijatele ja vastata piisavate parkimiskohtade ootustele uute kortermajade juures. Aasa tn 5a detailplaneeringu eskiislahenduses antud parkimiskohtade arv on leitud lähtudes standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Standardi kohaselt tuleb korruselamute alal uuele elamule kavandada parkimiskohti järgnevalt: 1–2-toalise korteri kohta 1,3 parkimiskohta ning  $\geq 3$ -toalise korteri kohta 1,5 parkimiskohta. Põlva valla üldplaneering 2029+ järgi on Aasa tn 5a detailplaneeringu ala puhul tegemist korterelamute alaga (planeeringujoonisel tähistatud tähisega E2)."*

Avaliku arutelu tulemusena parkimiskohti alal ei vähendatud, aga need paigutati planeeringualal ümber selliselt, et säiliks võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Aasa tn 5a katastriüksusel jätkatakse sarnase lahendusega nagu on Aasa tn 5 katastriüksusel: parkimiskohad on valdavalt maja ees, tänavapoolsel küljel, tänavat ja parkimiskohti eraldab (kõrg)haljastus. M. Kuusik nõustus suuliselt arutelul pakutud lahendusega, korrigeeritud lahendus esitati koos avaliku arutelu protokolliga talle tutvumiseks 08.02.2019 (kiri nr [7-1/18-137-4](#)).

PlanS § 84 lõike 1 järgi, kui üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikul väljapanekul esitati üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta kirjalikke arvamusi, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna

ametlike teadaannete avaldamise kohaks. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub või informatsiooni avaldamine ei ole valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse informatsioon märgitud tähtjal planeeringuala maakonnalehes. Eeltoodust johtuvalt teavitati avalikkust avalikustamise tulemustest ajalehes Lõuna Leht 14.02.2019, valla kodulehel 06.02.2019 ja 2019. aasta veebruari kuu vallalehes Põlva Teataja. Detailplaneeringu avalikustamise tulemused koos senise menetluskäiguga on kättesaadav [Põlva valla kodulehel](#).

Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja planeeringuala tehnoõrkude valdajad. Piirnevate kinnisasjade omanikele aadressil Aasa tn 7, Piiri tn 12 ja Aasa tn 5 saadeti detailplaneeringu uus lahendus tutvumiseks korteriühistute kaudu, kinnisasjade omanikele aadressil Aasa tn 10, Lille tn 1 ja Aasa tn 8a ning tehnoõrkude valdajatele esitati planeeringulahendus tutvumiseks ja arvamuse andmiseks 26.02.2019, samal kuupäeval esitati detailplaneering kooskõlastamiseks Päästeametile.

PlanS § 85 lõige 2 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse planeering kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada. 30 päeva jooksul ei esitanud naaberkinnisasjade omanikud ja teised kaasatud isikud kirjalikke arvamusi. PlanS § 85 lõike 2 alusel loetakse Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneering kooskõlastatuks.

Planeeringu vastuvõtmisega kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu, et planeering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele (PlanS § 86 lõige 2). Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldatakse planeeringu avalik väljapanek mille kestvus on vähemalt 30 päeva, sest käesoleval juhul on tegemist üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga. Kui avalikustamise ajal ei esitata kirjalikke arvamusi või kui need võetakse arvesse, siis avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik. Kui avalikustamise ajal esitatakse kirjalikke arvamusi, siis tuleb arvamuse esitajatele vastata 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav kui avalikustamise ajal ei esitatud kirjalikke arvamusi või kui kõik esitatud arvamused võetakse arvesse (PlanS § 88 lõige 2). Avaliku arutelu korraldamine on vajalik juhul, kui planeeringulahendusele esitatakse kirjalikke arvamusi millega ei arvestata.

Põlva Vallavolikogu 18. aprilli 2019 otsusega nr 1-3/24 "[Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine](#)" võeti detailplaneering vastu. Vastavalt PlanS §-dele 87 ja 88, korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 10.05.2019–10.06.2019 ning avalik arutelu 13.06.2019. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda [Põlva valla kodulehel](#) ning Põlva Vallavalitsuses aadressil Võru tn 1, Põlva. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati koostöö tegijaid ja kaasatavaid kirjalikult [24.04.2019](#). Teade avaldati maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 25.04.2019, valla kodulehel 22.04.2019 ja Põlva valla infolehes Põlva Teataja 23.04.2019.

Pärast planeeringu avalikustamist ja avalikustamise tulemuste sisseviimist planeeringusse, esitatakse planeering riigihalduse ministriile heakskiitmiseks (PlanS § 90), heakskiidu saamisel kehtestab planeeringu kohaliku omavalitsuse volikogu. Planeering esitati valdkonna eest vastutavale ministriile heakskiidu andmiseks 17.06.2019. PlanS 142 lõike 5 ja § 90 alusel, arvestades eelnevaid Rahandusministeeriumi seisukohti ning riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja 1.1-4/16 volitust andis regionaalvaldkonna asekanstler 11.07.2019 kirjaga nr [14-11/4194-2](#) nõusoleku Põlva valla üldplaneeringu 2029+ muutmiseks ja heakskiidu Põlva linna Aasa tn 5a detailplaneeringule.

Põlva Vallavalitsuse ja planeeringu kehtestamisest huvitatud isiku vahel on 14.08.2018 sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt kannab huvitatud isik kõik detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kulud. Huvitatud isik tagab omal kulul detailplaneeringu elluviimiseks vajalike juurdepääsuteede projekteerimise ja väljaehitamise, välja arvatud Aasa tn 5a kinnisasja piiridest välja jääva perspektiivse sadeveekanaliseerimise ja kõnnitee rajamise kulud. Planeeringukohaste juurdepääsude välja ehitamine Aasa tänavalt on planeeringujärgsete korterelamute ehitusloa taotlemise eelduseks.

Planeering näeb ette Aasa tn 5a katastriüksusele ühe 3-korruselise ning ühe 4-korruselise püstitamist ning parkimiskohtade rajamist, mahasõidud on kavandatud Aasa tänavalt. Haljastuse osas on sätestatud, et vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema kõrghaljastatud, piirdeid rajada ei ole lubatud. Planeering näeb ette ala idaservas asuva jalgsi sõidutee säilimise ja sellel vaba liikumise tagamise.

### **Otsusega kehtestatakse Põlva linnas Aasa tn 5a katastriüksuse detailplaneering.**

Otsuse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu poolthääletamine.

#### Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

#### Rakendamise seotud tegevused, kulud/tulud

Otsusega vastuvõtmise kaasnevad avalikkuse teavitamisega ja avalikustamisega seotud kulud (teated, kirjad).

#### Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Planeerimisprotsessi on kaasatud isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kelle huve võib planeering puudutada ning kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Eelnõu on Põlva Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 01.08.2019 ja edastatud menetlemiseks Põlva Vallavolikogule.

#### Otsuse jaotuskava

Planeeringu koostaja: OÜ Raid Invest [karin@raidinvest.ee](mailto:karin@raidinvest.ee)

Huvitatud isik: Raido Peedomaa [raido@arcwoodbeams.eu](mailto:raido@arcwoodbeams.eu)

DELTA kaudu teadmiseks: [mihkel.kala@polva.ee](mailto:mihkel.kala@polva.ee)

DELTA kaudu edasiseks menetlemiseks: [tiia.zuppur@polva.ee](mailto:tiia.zuppur@polva.ee)

#### Eelnõu koostaja

Tiia Zuppur

arhitekt-planeerija